



RESOLUCIÓN N° 532-2017/SBN-DGPE-SDDI

Isidro, 18 de agosto de 2017

VISTO:



El Expediente N° 754-2016/SBNSDDI, que contiene la solicitud presentada por la Asociación Asentamiento Humano Pampa Olivares – Villa Leticia – Cajamarquilla, representada por Rolando Vargas Silva en su calidad de Secretario General, mediante la cual peticiona la Venta Directa de un predio de 34 728,31 m², ubicado en el distrito de Lurigancho, provincia y departamento de Lima, en adelante “el predio”; y,

CONSIDERANDO:

1. Que, la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales - SBN, en virtud de la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, aprobada por la Ley N° 29151 (en adelante “la Ley”); el Reglamento de la Ley N° 29151, aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias (en adelante “el Reglamento”), es el Organismo Público Ejecutor, adscrito al Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento, que en su calidad de Ente Rector del Sistema Nacional de Bienes Estatales, es responsable de normar los actos de adquisición, disposición, administración y supervisión de los bienes estatales, así como de ejecutar dichos actos respecto de los bienes cuya administración está a su cargo, y tiene como finalidad buscar el aprovechamiento económico de los bienes del Estado en armonía con el interés social.



2. Que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 47° y 48° del Reglamento de Organización y Funciones de la Superintendencia Nacional de Bienes Estatales (SBN), aprobado mediante el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA (en adelante “ROF de la SBN”), la Subdirección de Desarrollo Inmobiliario es el órgano competente, en primera instancia, para programar, aprobar y ejecutar los procesos operativos relacionados con los actos de disposición de los bienes estatales bajo la competencia de esta Superintendencia.



3. Que, mediante escrito presentado el 19 de setiembre de 2016 (S.I. N° 25390-2016), la Asociación Asentamiento Humano Pampa Olivares – Villa Leticia – Cajamarquilla, representada por Rolando Vargas Silva en su calidad de Secretario General (en adelante “la administrada”), solicitó la venta directa de “el predio”, al amparo del literal c) del artículo 77° de “el Reglamento” (fojas 1 a 7). Para tal efecto adjuntó, entre otros, los siguientes documentos: a) copia simple del Documento Nacional de Identidad del representante (fojas 8); b) partida registral de la Asociación – AA.HH. Pampa los Olivares Pampa Olivares – Villa Leticia – Cajamarquilla (fojas 9); c) copia simple de la Constancia de Posesión N° 1135-2016/MDLCH-GOPRI-SGCUyC (fojas 26); d) copia simple de la Resolución Directoral N° 072-2014-ANA-AAA-CAÑETE-FORTALEZA (fojas 34 a 37); e) copia simple del Plano Perimétrico y memoria descriptiva (fojas 38 a 41); y; g) copia simple de plano de Ubicación y Localización (fojas 42).

4. Que, el presente procedimiento administrativo se encuentra regulado en el artículo 74° de "el Reglamento", según el cual, los bienes de dominio privado estatal pueden ser objeto de compraventa sólo bajo la modalidad de subasta pública y, excepcionalmente, por compraventa directa. Asimismo, los supuestos de compraventa directa se encuentran previstos en el artículo 77° de "el Reglamento" y desarrollados por la Directiva N° 006-2014/SBN, denominada "Procedimiento para la aprobación de la venta directa de predios de dominio privado estatal de libre disponibilidad", aprobada mediante la Resolución N° 064-2014-SBN (en adelante, "la Directiva N° 006-2014/SBN").

5. Que, el numeral 6.1) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" regula las etapas del procedimiento de venta directa, entre las cuales se encuentra, la evaluación formal de la solicitud, entendida como aquella en la que esta Subdirección, en tanto unidad orgánica competente, procederá a verificar la documentación presentada, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 6.3) de "Directiva N° 006-2014/SBN".

6. Que, por su parte, el artículo 32° de "el Reglamento" prevé que esta Superintendencia sólo es competente para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de carácter y alcance nacional y aquellos de propiedad del Estado que se encuentran bajo su administración; siendo las demás entidades públicas las competentes para la evaluación, trámite y aprobación de los actos de disposición de los bienes de su propiedad; en concordancia con ello, el numeral 5.2) de la "Directiva N° 006-2014/SBN" prevé que la admisión a trámite de venta directa de un predio estatal sólo es posible en tanto dicho bien se encuentre inscrito a favor del Estado o de la entidad que pretenda enajenarlo.

7. Que, en tal sentido, como parte de la calificación de toda solicitud de ingreso, esta Subdirección evalúa, en primer lugar, si el predio objeto de compraventa es de propiedad del Estado, representado por esta Superintendencia, y si dicho bien es de libre disponibilidad. Verificados los extremos señalados, se procede con la calificación formal de cada uno de los documentos presentados por los administrados, de conformidad con "el Reglamento", "el TUPA de la SBN", "la Directiva 006-2014/SBN" y otras normas que conforman nuestro ordenamiento jurídico.

8. Que, con los Informes de Brigada N° 1664-2016/SBN-DGPE-SDDI del 07 de noviembre de 2016 y N° 684-2017/SBN-DGPE-SDDI del 02 de junio de 2017, esta Subdirección efectuó la evaluación técnica de los documentos presentados por "la administrada", concluyéndose lo siguiente: a) un área de 6 227,93 m² se encuentra inscrita a favor de la Lotizadora Cajamarquilla S.A.C. en la Partida Registral N° 49045795 de la Oficina Registral de Lima - Zona N° IX – Sede Lima; b) un área total de 6 930,11 m² se encuentra inscrita a favor de COFOPRI en las Partidas Registrales N° P02070858 y N° P02149308 de la Oficina Registral de Lima - Zona N° IX - Sede Lima; c) 856,73 m² corresponden a un área de vía pública inscrita en la Partida Registral N° 12740096 de la Oficina Registral de Lima - Zona N° IX – Sede Lima; y, d) 14 805,64 m² no se encuentra inmatriculada a favor del Estado.

9. Que, respecto de las áreas inscritas a favor de la Lotizadora Cajamarquilla S.A.C. en la Partida Registral N° 49045795 de la Oficina Registral de Lima - Zona N° IX – Sede Lima; y, a favor de COFOPRI en las Partidas Registrales N° P02070858 y N° P02149308 de la Oficina Registral de Lima - Zona N° IX - Sede Lima, así como respecto del área de 14 805,64 m² que no se encuentra inmatriculada a favor del Estado, se advierte que no constituyen un bien de titularidad del Estado; en tal sentido, de conformidad con la normativa glosada en el sexto considerando de la presente resolución deviene en improcedente la solicitud de venta directa presentada por "la administrada", debiéndose disponer su archivo una vez consentida quede la presente resolución.

10. Que, el área de 856,73 m² corresponde a vía pública, inscrita en la Partida Registral N° 12740096 de la Oficina Registral de Lima - Zona N° IX – Sede Lima, conforme se visualiza en los planos remitidos por "la administrada"; por lo que constituye

RESOLUCIÓN N° 532-2017/SBN-DGPE-SDDI



un bien de dominio público, de carácter inalienable e imprescriptible, según el literal a) del numeral 2.2 del artículo 2° de "el Reglamento"¹ en concordancia con el artículo 73° de la Constitución Política del Perú, que no puede ser objeto de acto de disposición alguno por parte de esta Superintendencia.

11. Que, sin perjuicio de lo expuesto, en atención a lo señalado en el octavo considerando, con el Memorando N° 2295-2017/SBN-DGPE-SDDI del 24 de julio del 2017, se solicitó a la Subdirección de Administración del Patrimonio Estatal evalúe la primera inscripción de dominio del área que no cuenta con inscripción registral a favor del Estado.



12. Que, se deberá tener en cuenta que, de acuerdo a la zonificación vigente, el área no inmatriculada se encuentra en zonificación RG - Riesgo Geotécnico, por lo que debe ser destinada para la protección de cauces y huaycos, tratamiento paisajista y de protección de taludes y terrazas, campos deportivos sin instalaciones ni tribunas.

De conformidad con lo establecido en la Constitución Política del Perú de 1993, la Ley N° 29151, Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales, su Reglamento aprobado por el Decreto Supremo N° 007-2008-VIVIENDA y sus modificatorias, el Decreto Supremo N° 016-2010-VIVIENDA, la Directiva N° 006-2014/SBN; el Informe Técnico Legal N° 653 -2017/SBN-DGPE-SDDI del 17 de agosto de 2017.

SE RESUELVE:

PRIMERO.- Declarar Improcedente la solicitud de Venta Directa presentada por la Asociación Asentamiento Humano Pampa Olivares – Villa Leticia – Cajamarquilla, por los fundamentos expuestos en la parte considerativa de la presente resolución.

SEGUNDO.- Disponer el Archivo Definitivo del expediente administrativo una vez consentida la presente Resolución.

Regístrese y comuníquese.

P.O.I N° 5.2.1.6.




ABOG. MARÍA DEL PILAR PINEDA FLORES
Subdirectora (e) de Desarrollo Inmobiliario
SUPERINTENDENCIA NACIONAL DE BIENES ESTATALES

¹a) **Bienes de dominio público:** Aquellos bienes estatales, destinados al uso público como playas, plazas, parques, infraestructura vial, vías férreas, caminos y otros, cuya administración, conservación y mantenimiento corresponde a una entidad; aquellos que sirven de soporte para la prestación de cualquier servicio público como los palacios, sedes gubernativas e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, aportes reglamentarios, bienes reservados y afectados en uso a la defensa nacional, establecimientos penitenciarios, museos, cementerios, puertos, aeropuertos y otros destinados al cumplimiento de los fines de responsabilidad estatal, o cuya concesión compete al Estado. Tienen el carácter de inalienables e imprescriptibles. Sobre ellos, el Estado ejerce su potestad administrativa, reglamentaria y de tutela conforme a ley.